

*Долгополов Д.В.,
студент 2 курса магистратуры
Институт права
Волгоградский Государственный Университет
Россия, г. Волгоград*

ПОНЯТИЕ И СОВРЕМЕННЫЕ ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

***Аннотация:** в статье рассматриваются современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество в РФ. Дается характеристика процедурным сложностям при регистрации прав на недвижимое имущество.*

***Ключевые слова:** гражданское право, государственная регистрация прав, недвижимое имущество, недвижимость, Единый государственный реестр недвижимости.*

***Annotation:** the article deals with modern legal problems of registration of rights to real estate in the Russian Federation. The characteristic of procedural difficulties at registration of the rights to real estate is given.*

***Keywords:** civil law, state registration of rights, real estate property, real estate, Unified state register of real estate.*

При рассмотрении современных практико-теоретических проблем системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в РФ, необходимо первоначально разобраться в основах функционирования этой системы.

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в п. 3 ст. 1 Федерального Закона РФ от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон признает

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества. Данное понятие с небольшими отличиями ранее содержалось в ст. 2 ФЗ РФ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [3; 4]

При рассмотрении понятия государственной регистрации необходимо понять, что подразумевает законодатель под недвижимым имуществом. В п. 1 ст. 130 Гражданского Кодекса РФ дается определение недвижимости. К объектам недвижимости законодатель относит объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Помимо этого, к объектам недвижимости относят жилые и нежилые помещения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, а также иное имущество. [2]

Изучая современное российское право, можно выделить ряд объектов недвижимости, права на которые, в соответствии с законодательством, подлежат государственной регистрации: земельные участки, недра, жилые и нежилые помещения, части зданий и помещений; предприятия как имущественный комплекс; леса и многолетние насаждения; обособленные водные объекты; квартиры, комнаты и служебные помещения; гаражи, дачи, хозяйственные постройки; объекты незавершенного строительства и т.д. [2]

При рассмотрении механизма постановки недвижимости на кадастровый учет, нельзя не обратить внимание на ряд практико-теоретических проблем.

Так, действующее законодательство о регистрации права собственности на недвижимое имущество, сделало положение государство в данной сфере исключительной. Государство, являясь крупным собственником недвижимости и ее оборота, получило право устанавливать правила регистрации права собственности на недвижимое имущество, разрешать в судебном порядке споры

по поводу регистрации прав на недвижимость, а также решать вопрос о регистрации или отказе в регистрации прав на недвижимость. [8]

Следует сказать, что расширение полномочий государства по контролю за частными лицами в сфере регистрации недвижимого имущества не являлось первостепенной целью законодателя. Законодатель видел своей целью усовершенствовать механизм оборота недвижимости, а также сократить время регистрации и некоторые риски.

Другой практико-теоретической проблемой в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество является то, что в Российской Федерации фактически не функционирует принцип публичной бесповоротности и достоверности. На его отсутствие прямо указывает п. 5 ст. 1 ФЗ РФ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права». [3]

Признание государственной регистрации освобождает лицо, обратившемуся к реестру, от предоставления иных доказательств. При этом, это не освобождает его от поиска доказательств, которые делают такое право недействительным, так как данное право возможно оспорить в суде. Такое обстоятельство не может превратить лицо, обратившееся к реестру, в абсолютно добросовестного приобретателя, что предполагает невозможность получения сведений о том, что зарегистрированное право отсутствует.

Таким образом, гарантии неприкосновенности зарегистрированного права отсутствуют. Любое зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке.

Поэтому, решение данной проблемы может заключаться в виде внесения в ГК РФ принципа бесповоротности и публичной достоверности.

Существуют и иные процедурные сложности при регистрации прав на недвижимое имущество.

Так, было решено отказаться от выдачи бумажных свидетельств о регистрации права собственности на недвижимость на специальном гербовом

бланке. Вместо этого, данные собственника теперь просто вносят в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это может поставить любого гражданина в зависимость от правильности данных, внесенных в реестр. Ведь в случае какой-либо внештатной ситуации – технический сбой, ошибка оператора и т.д. – будет крайне затруднительно без официального документа доказать свое право на недвижимость.

Поводя итог, необходимо отметить, что Федеральный Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» смог внести большие изменения в системе постановки недвижимого имущества на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности на недвижимость. Благодаря нововведениям, процедура постановки на учет и регистрации стала несколько проще и яснее, а финансовые затраты и потраченное время граждан снизятся. Более того, указанный закон становится основой для проведения будущих реформ и преобразований в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Библиографический список

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (Дата обращения: 11.11.2019).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения: 01.11.2019).
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.08.2019). URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (Дата обращения: 18.11.2019).

4. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.07.2016) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/ (Дата обращения: 11.11.2019).
5. Белов В.А. Гражданское право. - М.: Юрайт, 2014. - 619 с.
6. Гражданское право: учебник. 4-е изд., перераб. и доп. / под ред.: А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2005. Ч. 1.
7. Новиков, К.А., Синельникова, В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] / К.А. Новиков (§ 1.1–1.4, 2.1), В.Н. Синельникова (§ 1.5, 2.2–2.5); под ред. А.А. Иванова; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». — М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015
8. Объекты гражданских прав: учебник для бакалавриата, специалитета и магистратуры / А.И. Гончаров [и др.]; под редакцией А.И. Гончаров, А.О. Иншаковой. — 2-е изд. — Москва: Издательство Юрайт, 2019; Волгоград : Изд-во Волгоградского государственного университета. — С.98, 103